

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N^o DIVISION : 01-MONTRÉAL
N^o COUR : 500-11-051881-171
N^o BUREAU : 094120-005

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT
ET DE COMPROMIS DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Ci-après appelée la « Débitrice » ou « DLE »

-et-

RAYMOND CHABOT INC., (SR0163)

Ci-après appelée le « Contrôleur »

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

À L'HONORABLE JUGE MARTIN CASTONGUAY DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN
CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans l'affaire du Plan d'arrangement et de compromis de Développement Lachine Est inc. et suivant l'émission par la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « Cour ») de l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « Loi ») datée du 13 janvier 2017 et des ordonnances subséquentes rendues par la Cour en lien avec le présent dossier, nous vous soumettons notre rapport portant sur l'état des affaires et des finances de la Débitrice.

Un représentant du Contrôleur est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport ou aux affaires et finances de la Débitrice.

Signé à Montréal, le 27 avril 2020.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Guillaume Landry, CPA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

Ce rapport devrait être lu conjointement avec les rapports du Contrôleur datés des 9 janvier, 7 février, 3 mars, 11 avril et 27 septembre 2017, des 26 mars, 18 juin et 30 octobre 2018 et des 25 février, 29 avril, 22 août et 10 novembre 2019 et du 21 février 2020 et il traite des sujets suivants :

- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Vente des terrains du projet Villanova (Section 2.1);
 - Société en commandite Flora I (Section 2.2);
 - Litiges en cours (Section 2.3);
 - Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (Section 2.4);
 - Négociations avec les créanciers (Section 2.5);
- Échéancier et prévisions financières du Projet Villanova (Section 3);
- Impacts en cas d'interruption du Projet Villanova (Section 4);
- Suivi de l'évolution de l'encaisse (Section 5);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 6);
- Conclusion et recommandation (Section 7).

2. PROCESSUS DE RESTRUCTURATION ET DÉMARCHES À CE JOUR

La Débitrice a été constituée le 21 octobre 2008 afin de développer et mettre en valeur, entre autres, certains anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains comprenaient, notamment, les terrains communément appelés les Terrains « Jenkins » et « Mittal », lesquels étaient et demeurent destinés à être développés et vendus à des promoteurs afin qu'ils y construisent des immeubles résidentiels et commerciaux.

Plus particulièrement, en ce qui a trait aux Terrains Jenkins, la Débitrice a conçu un plan de développement commercialisé sous le nom de « Villanova » (« Projet Villanova ») lequel prévoit la vente des Terrains Jenkins à des entrepreneurs qui effectueront la construction d'unités résidentielles et commerciales dès que la Débitrice aura complété les travaux d'infrastructures usuels (c'est-à-dire le raccordement à l'aqueduc et aux égouts).

Au moment de ce rapport, 85,4 % de la superficie, selon le plan de lotissement des Terrains Jenkins, fait l'objet d'une vente ou d'offres d'achat, ce qui demeure inchangé depuis notre précédent rapport :

(non audité)	Superficie (pc)	
Offre de 9303-3330 Québec inc.	276 784	62,3%
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%
	379 512	85,4%
Superficie disponible	64 751	14,6%
Superficie totale	444 263	100,0%

Depuis l'Ordonnance initiale et, plus particulièrement, depuis son rapport daté du 21 février 2020, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Vente des terrains du Projet Villanova

Depuis notre dernier rapport, aucun lot additionnel n'a été vendu. Les prochaines livraisons de terrain étant prévues à la fin d'avril 2020.

2.2. Société en commandite Flora I

Suivant le décret gouvernemental du 23 mars 2020, les activités de construction ont été suspendues. La Débitrice est présentement à évaluer l'impact financier de cet arrêt temporaire des activités.

2.3. Litige en cours

Depuis notre précédent rapport, aucune avancée n'a été faite dans le cadre du dernier litige restant, à savoir celui qui oppose la Débitrice à TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube »).

2.4. Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc.

Le 23 janvier dernier, cette Cour a approuvé le renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen »). Étant donné que ce renouvellement a expiré le 28 février 2020, des discussions sont en cours pour le prolonger jusqu'au 31 août 2020.

2.5. Négociations avec les créanciers

Depuis la dernière ordonnance rendue, le Contrôleur a soumis un certain nombre de versions de Plan de transaction et d'arrangement aux quatre principaux créanciers. Actuellement le Contrôleur et ses procureurs sont à finaliser les requêtes et ordonnances suivantes pour l'ensemble des compagnies du Groupe Catania :

- Demande (i) pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, (ii) pour consolidation procédurale, (iii) pour dépôt d'un Plan d'arrangement et (iv) pour la convocation d'une assemblée des créanciers;
- Ordonnance initiale et ordonnance de consolidation procédurale et substantive;
- Ordonnance relative au traitement des réclamations.

3. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 4,5 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE, au 31 août 2020. Ce montant représente une somme inférieure de 700 000 \$ à celle présentée dans notre rapport précédent qui avaient été établie jusqu'au 30 avril 2020. Cet écart s'explique essentiellement par des intérêts plus élevés et le passage du temps.

4. IMPACTS EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

L'interruption du Projet Villanova aurait les conséquences suivantes sur le Groupe Catania :

- Les avances intercompagnies de plus de 21 millions \$ ne pourront être remboursées à CFCA, ce qui devrait également entraîner l'insolvabilité de cette dernière; et
- DLE ne serait pas en mesure de procéder à la décontamination du Terrain Mittal, ce qui forcerait Aviva à encourir ces coûts elle-même selon les termes et conditions du cautionnement en place et ensuite les réclamer de la Débitrice et de CFCA.

5. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Conformément à l'Ordonnance initiale, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice et avons obtenu toute la collaboration nécessaire.

Vous trouverez ci-après une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2020.

Notre analyse a consisté essentiellement en la prise de renseignements, procédés analytiques et discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction. Ce travail ne constitue pas un audit et conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion d'auditeur sur les informations financières historiques recueillies et analysées.

(non audité - en milliers de \$)	Réel	Prévisions	Écarts
Encaissements			
Vente de terrains	-	4 273	(4 273)
Nouvelles avances Romspen	531	925	(394)
Nouvelles avances Romspen	3 950	3 950	-
Taxes de vente et autres	146	10	136
	6 460	10 658	(4 198)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	191	189	(2)
Frais d'exploitation et de marketing	57	125	68
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	-	100	100
Remboursement du Financement Romspen	3 833	7 773	3 940
Intérêts	377	381	4
Honoraires du contrôleur et légaux	1 922	1 950	28
Autres			
Frais conservatoires - terrains Mittal	17	37	20
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	35	74	39
Taxes de vente sur débours	76	10	(66)
	6 508	10 639	4 131
Variation nette de l'encaisse	(48)	19	(67)
Encaisse au début	61	61	-
Encaisse à la fin	13	80	(67)

Une analyse des écarts nous permet de faire les constats suivants :

- Vente de terrains : La vente d'un lot dont le solde à recevoir, net d'un dépôt encaissé antérieurement, a été repoussée à avril 2020;
- Nouvelles avances Romspen : Écart dû au délai dans le renouvellement du financement Romspen;
- Coûts de développement des terrains Jenkins et du Projet Villanova, frais de financement et honoraires du Contrôleur et légaux : Écarts essentiellement dus à la gestion serrée des liquidités;
- Frais d'administration et travaux d'infrastructures, intérêts sur prêt Romspen et autres déboursés : Le paiement de ces travaux d'infrastructures et autres dépenses a été reporté jusqu'au renouvellement du financement Romspen;
- Remboursement du financement Romspen : Cela correspond aux sommes qui auraient dû être remises à Romspen à la suite de la vente du terrain, comme mentionné précédemment.

6. ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

L'état de l'évolution de l'encaisse de la Débitrice présenté à l'Annexe 1 en date du 27 avril 2020, qui porte sur la période du 1^{er} avril au 31 août 2020, a été établi par les représentants de la Débitrice aux fins mentionnées dans la note 1, à partir des hypothèses probables et conjecturales énoncées dans la note 3.

Pour effectuer notre examen, nous avons mené des enquêtes, effectué des analyses et tenu des discussions portant sur les renseignements que nous ont fournis les représentants de la Débitrice. Puisque les hypothèses conjecturales n'ont pas à être étayées, nous nous sommes limités à en évaluer la pertinence par rapport à l'objet des projections. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la direction à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et la présentation des projections.

D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire, quant aux points importants :

- a) Que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des projections;
- b) Qu'à la date du présent rapport, les hypothèses probables émises par les représentants de la Débitrice ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets de la Débitrice ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les projections, compte tenu des hypothèses conjecturales; ou
- c) Que les projections ne reflètent pas les hypothèses probables et conjecturales.

Puisque les projections sont fondées sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels différeront des renseignements présentés, même si les hypothèses conjecturales se réalisent, et les écarts peuvent être importants. En conséquence, nous ne pouvons affirmer que les projections données se réaliseront. Les projections ont été établies exclusivement aux fins mentionnées dans la note 1, et il est à signaler que ces projections peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

Les prévisions reflètent l'hypothèse d'un renouvellement du financement Romspen comme mentionné à la Section 2.4.

7. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

À ce stade-ci, la Débitrice a besoin de temps additionnel pour :

- Développer et poursuivre le Projet Villanova, incluant la livraison des Terrains Jenkins aux constructeurs;
- Poursuivre le litige avec Cintube, afin de maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA;
- Demande (i) pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, (ii) pour consolidation procédurale, (iii) pour dépôt d'un Plan d'arrangement et (iv) pour la convocation d'une assemblée des créanciers;
- Solliciter les réclamations;
- Tenir l'assemblée des créanciers dont la date visée est le 12 juin 2020.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prolongation de la période de suspension des procédures jusqu'au 31 août 2020.

Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur aux affaires et aux finances de Développement Lachine Est inc.

ANNEXE 1

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE
POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} AVRIL AU 31 AOÛT 2020**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er avril au 31 août 2020

(non audité - en milliers de \$)	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Ultérieur	Total
Encaissements							
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	4 273	-	-	-	-	4 039	8 312
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentian))	191	-	-	-	-	-	191
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	-	-	1 600	1 600
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	-	-	-	-	-
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	-	-	-	3 650	3 650
Nouvelles avances Romspen	500	425	350	300	275	-	1 850
Règlement du litige avec Solroc	-	-	-	-	-	-	-
Taxes de ventes et autres	5	5	5	5	5	120	145
	4 969	430	355	305	280	9 409	15 748
Décaissements							
Frais de gestion (CFC)							
- Salaires et avantages sociaux	80	64	64	80	64	-	351
	80	64	64	80	64	-	351
Coûts - Jenkins							
Honoraires de consultation	30	-	-	-	-	-	30
Entretien, chauffage, télécommunications	30	30	30	30	30	-	150
Assurances	-	-	25	-	-	-	25
Travaux d'infrastructure							
- Services sous-terrain	-	-	10	-	-	-	10
- Conduits sous-terrain	-	84	41	-	-	-	125
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	25	-	1 314	1 339
- Supervision et contrôle	10	-	-	-	-	140	150
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	24	-	-	-	-	-	24
Taxes foncières et scolaires	-	35	-	-	-	-	35
Frais de financement et surveillance							
- Frais de financement - Romspen	100	-	-	-	-	-	100
	194	149	106	55	30	1 454	1 988
Coûts - Mittal							
Entretien, taxes foncières et scolaires	-	17	-	-	-	-	17
	-	17	-	-	-	-	17
Autres décaissements							
Architecture Tour Kerub	26	26	26	26	26	-	130
Marketing Tour Kerub	15	15	15	15	15	-	75
Intérêts du prêt Romspen	175	140	120	124	126	-	685
Remboursement de la dette (Romspen)	4 464	-	-	-	-	8 695	13 159
Provision pour dépenses diverses	10	10	10	10	10	-	50
TPS/TVQ sur débours	5	5	5	5	5	-	25
	4 695	196	176	180	182	8 695	14 124
	4 968	426	346	314	276	10 149	16 480
Augmentation (diminution) de l'encaisse	0	4	9	(9)	4	(740)	(732)
Solde de l'encaisse au début	13	14	18	26	17	21	13
Solde de l'encaisse à la fin	14	18	26	17	21	(719)	(719)

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AU 27 AVRIL 2020

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

1. OBJET DE L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Le but de ces projections est de présenter au Tribunal une information financière prospective dans le cadre d'une requête pour la demande de prorogation de la période de suspension des procédures en vertu de la Loi. Il est à signaler que ces informations risquent de ne pas convenir à d'autres fins.

2. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les présentes projections sur l'évolution de l'encaisse ont été préparées dans la perspective de la mise en valeur des Terrains Jenkins selon l'échéancier prévu.

3. HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES

L'état de l'évolution de l'encaisse qui a été établi pour la Débitrice repose surtout sur les principales hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

3.1. Encaissements

- Vente des Terrains Jenkins : Selon les ententes en vigueur avec les promoteurs et l'échéancier révisé par le Contrôleur;
- Nouvelles avances Romspen : Les prévisions reflètent l'hypothèse d'un renouvellement du financement Romspen tel que mentionné à la Section 2.4.

3.2. Débours

- Frais de gestion, salaires, honoraires de consultation et frais d'exploitation : Selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Coûts de développement – Jenkins : Paiement des arrérages dès le renouvellement du financement de Romspen et selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Ceux-ci seront assumés à même les fonds mis à la disposition des créanciers à même le plan de compromis et/ou d'arrangement à être présentés.
- Frais de financement et honoraires, intérêts du prêt Romspen et remboursement du prêt Romspen : Selon les ententes de financement en vigueur et à venir;
- Taxes de vente : Estimées en fonction du volume de ventes et débours à venir.

4. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS

Les principaux facteurs de risques incluent :

- Exécution des travaux d'infrastructures dans les délais prévus;
- Livraison des terrains aux entrepreneurs selon l'échéancier prévu;
- Capacité de la Débitrice à contrôler ses coûts et les maintenir au niveau de ceux prévus;
- Support continu de CFCA et des autres prêteurs quant aux sommes mises à la disposition de la Débitrice;
- Le renouvellement du financement Romspen.